

DeTeImmobilien Telefax

Deutsche Telekom Gruppe

Empfänger Ausschuss-Sekretariat des Haushalts- und Finanzausschusses
Landtagsverwaltung

Bitte weiterleiten an Frau Silvia Winands

Ihre Telefaxnummer 02 11/8 84 30 02

Sie erhalten Anzahl Seiten (inkl. Deckblatt) 3

zum Thema Fachanhörung "Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW"

Sehr geehrte Damen und Herren,
anbei erhalten Sie die Stellungnahme unseres Niederlassungsleiters Herrn Wassenberg.

**Haben Sie alle Seiten gut erhalten?
Wenn nicht, nehmen Sie bitte mit uns Kontakt auf.**

Absender Monika Pascher, i.V. Sekretärin Niederlassungsleiter

Unsere Telefonnummer 02 11/91 26 - 10 01

Unsere Telefaxnummer 02 11/91 26 - 10 09

Datum 24. Oktober 2000

Mit freundlichen Grüßen Monika Pascher



DeTeImmobilien, Deutsche Telekom Immobilien und Service GmbH
Niederlassung Düsseldorf
Sankt-Franziskus-Straße : 44-146, 40470 Düsseldorf
Postfach 33 03 60, 40436 Düsseldorf
Telefon (02 11) 91 26-0, Telefax (02 11) 91 26-90 09, internet www.deteimmobilien.de

Hausanschrift
Postanschrift
Telekontakte

Konten Deutsche Bank Düsseldorf (BLZ 300 700 10), Kto.-Nr. 550 010 300
Aufsichtsrat Dr. Heinz Klinkhammer (Vorsitzender)
Geschäftsführung Dr. Gerhard Niesslein (Vorsitzender), Dr. Florian Stetter, Günter Heidorn, Wilfried Schmahl, Herbert Meißner
Handelsregister Amtsgericht Münster HRB 4654, Sitz der Gesellschaft: Münster

Zertifiziert nach DIN EN ISO 9001: 1994

DeTe

Deutsche Telekom Group

Wo liegen die Unterschiede und Gemeinsamkeiten des geplanten Bau- und Liegenschaftsmanagements mit dem Immobilien- und Gebäudemanagement anderer öffentlicher (z.B. Kommunen) oder privater Gesellschaften mit großen Beständen) Großeigentümer?

Die Deutsche Telekom Immobilien und Service GmbH (DeTe Immobilien) wurde 1996 als bundesweit operierendes Unternehmen auf dem Gebiet des Immobilien- und Gebäudemanagements gegründet. Bereits 1995 startete sie mit ihrer Vorläuferorganisation Immobilien- und Servicemanagement (ISM) unter ähnlichen Voraussetzungen wie der jetzt zur Gründung anstehende Landesbetrieb "Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW".

Mit einem Bestand von ca. 32.000 Liegenschaften, 17 Mio. m² Gebäudefläche, ca. 56 Mio. m² Grund und Boden und 657.000 technischen Anlagen handelt es sich bei DeTe Immobilien um ein vergleichbares Unternehmen. In der Startorganisation "ISM" wurden diese Objekte durch 13.000 Mitarbeiter verwaltet und bewirtschaftet.

Entstanden ist DeTe Immobilien aus den verschiedenen Ressorts und Abteilungen der Deutschen Telekom AG (DTAG).

In einem ersten Schritt wurden alle Bereiche, die mit Planen und Bauen, der Verwaltung oder der Bewirtschaftung von Immobilien befasst waren, im Immobilien- und Servicemanagement (ISM), einer eigenständigen Organisationseinheit der Telekom AG, zusammengefasst. Durch das Zusammenführen der Mitarbeiter aus den Direktionen und Niederlassungen der Telekom AG konnten erste Synergieeffekte erzielt werden.

Mit dem Beschluss des Konzerns, Konzentration auf das Kerngeschäft, folgte der nächste Schritt. Das Immobilien und Service Management wurde aus der Muttergesellschaft herausgelöst. Es wurde 1996 die Deutsche Telekom Immobilien und Service GmbH gegründet.

Die Gesellschaft hat ihre Zentrale in Münster und 12 Niederlassungen, die über das gesamte Gebiet der BRD verteilt sind.

Zwischen den Nutzern aus dem Konzern der Telekom AG und DeTe Immobilien entstand eine reine Kunden- Lieferantenbeziehung. Vermietung, Neuanmietung und Verkauf von Immobilien werden komplett über DeTe Immobilien abgewickelt. Gleichzeitig werden alle Leistungen aus den Bereichen Planen und Bauen, kaufmännisches, technisches sowie infrastrukturelles Facility - Management durch DeTe Immobilien erbracht.

Im Zuge der Gründung von DeTe Immobilien verblieb das Anlagevermögen und damit die Eigentümerrechte bei der DTAG. Die Nutzungs- und Verwertungsrechte wurden durch einen Grundlagenvertrag an DeTe Immobilien übertragen. Mit den tatsächlichen Nutzern (Mietern) werden Einzelmietverträge zwischen DeTe Immobilien und dem Nutzer abgeschlossen.

DeTe

Deutsche Telekom Gruppe

Durch die ständige Optimierung der Prozesse konnten bei gleicher Qualität erhebliche Einspareffekte erzielt werden. So wurde zum Beispiel die Flächennutzung für den Kunden DTAG optimiert und die Leerstandsquote auf ein im Markt übliches Niveau gesenkt.

Frei werdende Flächen, die nicht mehr von Konzerneinheiten benötigt werden, werden inklusive Serviceleitungen an externe Kunden vermietet.

Bei steigender zu bewirtschaftender Fläche, bedingt durch Drittgeschäfte, konnte durch weitere Prozessoptimierungen der Personalbedarf auf deutlich unter 9000 Mitarbeiter gesenkt werden. Für die nächsten Jahre wird bei fortschreitender Entwicklung eine Absenkung des Personalbedarfs auf unter 8000 Mitarbeiter erwartet.

Neben zahlreichen Großprojekten innerhalb des Telekom-Konzerns plant und baut DeTe Immobilien gemeinsam mit Investoren auch Projekte für den Drittmarkt (z.B. SEVENS-Themenkaufhaus hier in Düsseldorf).

Am Beispiel der DeTe Immobilien und Service GmbH zeigt sich, dass aus einer früheren Behörde (Deutsche Bundespost) durch konsequente Weiterentwicklung ein modernes und für alle Seiten wirtschaftlich arbeitendes Unternehmen werden kann.

In dem von Seebauer & Partner GmbH erstellten Gutachten und dem daraus entwickelten Gesetzesentwurf sehe ich für die Liegenschaftsverwaltung des Landes Nordrhein-Westfalen durch ihre Umwandlung in den Landesbetrieb "Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW" die Möglichkeit einen ähnlichen Weg, wie DeTe Immobilien ihn gegangen ist.

Wesentlich dabei ist jedoch, dass eine stabile Grundlage für eine positive Geschäftsentwicklung geschaffen wird.

Durch entsprechende Verträge sind einerseits alle Konzerneinheiten der Telekom AG verpflichtet, die Dienstleistungen von DeTe Immobilien in Anspruch zu nehmen. Andererseits ist DeTe Immobilien verpflichtet, ihre Dienstleistungen zu marktüblichen Preisen anzubieten.

Im weiteren Gesetzgebungsverfahren sollte geprüft werden, in welcher Weise die Geschäftsgrundlage für den zu bildenden Landesbetrieb ausgestaltet wird und wie dauerhaft Beschäftigung für die betroffenen Mitarbeiter auf betriebswirtschaftlicher Grundlage gesichert werden kann, ohne dabei Kostenoptimierungen aus dem Auge zu verlieren.

Düsseldorf, 23.10.2000

Werner Wassenberg
Niederlassungsleiter